

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Rolando, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	1
Premessa .....	3
Descrizione.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 24/07/2023, il sottoscritto Geom. Di Carlo Rolando, con studio in Via Alessandro Manzoni, 238 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email rolandodicarlo1@gmail.com, PEC rolando.dicarlo@geopec.it, Tel. 085 2035917, Fax 085 2035917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tirso 21, piano secondo

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato ad uso residenziale denominato condominio FONTE BAIANO, composta da appartamento piano secondo in Via Tirso 21 nella frazione di Scerne del comune di Pineto. Orientato a nord, disimpegnato da scalinata con impianto ascensore, si compone di ingresso, cucina-soggiorno, una camera, bagno, e veranda tamponata con infissi in alluminio. La zona è abbastanza recente, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono a poca distanza, le maggiori arterie stradali Strada Statale 16 e Autostrada 14 sono vicine, il centro del capoluogo ed il lungomare di Scerne sono raggiungibili in poco tempo. In generale il fabbricato realizzato negli anni 70' abbisogna di opere di manutenzione per essere riportato all'ordinarietà.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tirso 21, piano secondo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

celibe

## CONFINI

L'appartamento confina a giro con vanoscala, corridoio condominiale, app.to int. 17 e distacco Via Tirso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	1,30 mq	1,60 mq	1	1,60 mq	2,70 m	secondo
soggiorno-cucina	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,70 m	secondo
veranda chiusa	8,00 mq	9,00 mq	0,90	8,10 mq	2,70 m	secondo
bagno	2,20 mq	2,60 mq	1	2,60 mq	2,70 m	secondo
camera	8,90 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,70 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,30 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	279	18	1	A2	1	3	37 mq	193,67 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	279				ENTE URBANO		0.03.35 mq			

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo sia esterno che interno non sono ottimali.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il bene è sito nel comune di Pineto Via Tirso 21, fa parte di un edificio denominato condominio FONTE BAIANO, di tre piani fuori terra, realizzato nel 1976, è formato da appartamento piano secondo.

In generale, la finitura esterna è datata, le condizioni di conservazione sono mediocri.

L'appartamento è formato da piccolo ingresso, soggiorno cucina, veranda chiusa polivalente, camera, bagno, esposizione a nord-ovest, l'altezza utile interna è di mt. 2.70 circa.

Struttura portante mista, solai in laterocemento, tamponatura pareti esterne in laterizio, tramezzatura interna in laterizio, scalinata interna con balaustra in legno, rivestimenti in marmo, copertura a tetto, tinteggiatura esterna in quarzo plastico, pavimentazione cortile ingresso con piastrelle ceramica monocottura.

Le finiture interne sono normali: Pavimenti interni in ceramica monocottura colorati di medio formato, battiscopa in legno; pareti e soffitti tinteggiati su sottostante intonaco civile finito a stucco; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; I sanitari (lavabo, bidet, vaso) sono in vetrochina bianchi;

Le porte interne sono di tipo tamburato in legno; Gli infissi esterni sono in legno con vetro semidoppio ed avvolgibili in plastica; Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano ad elementi radianti metallici, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro 'salvavita'. Non risultano depositate dichiarazioni di conformità relative agli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione interna è normale con riferimento all'epoca di costruzione, si rilevano ampie zone di umidità sulle soffittature dei vari ambienti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato stabilmente dall'esecutato \*\*\*\*\* e rappresenta la sua unica dimora.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>31/08/1999</b> al <b>06/10/2023</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ALBERTO DE SIMONE		34295	7875
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	03/09/1999	11137	7117
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ATRI	13/09/1999	666	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di teramo aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo  
Iscritto a teramo il 20/03/2008  
Reg. gen. 4861 - Reg. part. 840  
Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 6,02 %  
Rogante: Notaio Albergo Michele  
Data: 13/03/2008  
N° repertorio: 30871  
N° raccolta: 13422

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento**  
Trascritto a teramo il 17/02/2023  
Reg. gen. 3169 - Reg. part. 2169  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

il terreno dove insiste il fabbricato ricade in Zona residenziale B2, completamento frazioni (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne). Art. 24-27 N.T.A..

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato è stato realizzato mediante licenza di costruzione n° 1677 del 20.10.1976 giusta abitabilità n° 1221 del 21.02.1978, successiva concessione in sanatoria 759 del 22.08.1991 rilasciata in base alla L. 47/85 del 28.02.1985.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

C'è corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto allegato all'ultima concessione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tirso 21, piano secondo  
Porzione di fabbricato ad uso residenziale denominato condominio FONTE BAIANO, composta da appartamento piano secondo in Via Tirso 21 nella frazione di Scerne del comune di Pineto. Orientato a nord, disimpegnato da scalinata con impianto ascensore, si compone di ingresso, cucina-soggiorno, una camera, bagno, e veranda tamponata con infissi in alluminio. La zona è abbastanza recente, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono a poca distanza, le maggiori arterie stradali Strada Statale 16 e Autostrada 14 sono vicine, il centro del capoluogo ed il lungomare di Scerne sono raggiungibili in poco tempo. In generale il fabbricato realizzato negli anni 70' abbisogna di opere di manutenzione per essere riportato all'ordinarietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 279, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 279, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 39.300,00  
Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.  
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.  
A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con i Valori delle Quotazioni Immobiliari 2° Semestre 2022 riportati nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate comune di Pineto per Zona e Categoria appartenenti all'immobile in parola.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pineto (TE) - Via Tirso 21, piano secondo	39,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 39.300,00	100,00%	€ 39.300,00
				Valore di stima:	€ 39.300,00

Valore di stima: € 39.300,00

**Valore finale di stima: € 33.000,00**

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed altro e di altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ed anche alla luce del particolare momento di congiuntura economica, partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 33.000,00 dicansi euro trentatremila, operando un abbattimento di circa il 15% del valore iniziale di stima.-

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Carlo Rolando

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale
- ✓ Altri allegati - Elaborato Grafico
- ✓ Altri allegati - Elaborato Fotografico
- ✓ Altri allegati - Atto Compravendita
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tirso 21, piano secondo  
Porzione di fabbricato ad uso residenziale denominato condominio FONTE BAIANO, composta da appartamento piano secondo in Via Tirso 21 nella frazione di Scerne del comune di Pineto. Orientato a nord, disimpegnato da scalinata con impianto ascensore, si compone di ingresso, cucina-soggiorno, una camera, bagno, e veranda tamponata con infissi in alluminio. La zona è abbastanza recente, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono a poca distanza, le maggiori arterie stradali Strada Statale 16 e Autostrada 14 sono vicine, il centro del capoluogo ed il lungomare di Scerne sono raggiungibili in poco tempo. In generale il fabbricato realizzato negli anni 70' abbisogna di opere di manutenzione per essere riportato all'ordinarietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 279, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 279, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: il terreno dove insiste il fabbricato ricade in Zona residenziale B2, completamento frazioni (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne). Art. 24-27 N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 33.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2023 DEL R.G.E.

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pineto (TE) - Via Tirso 21, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 279, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 279, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	39,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo sia esterno che interno non sono ottimali.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato ad uso residenziale denominato condominio FONTE BAIANO, composta da appartamento piano secondo in Via Tirso 21 nella frazione di Scerne del comune di Pineto. Orientato a nord, disimpegnato da scalinata con impianto ascensore, si compone di ingresso, cucina-soggiorno, una camera, bagno, e veranda tamponata con infissi in alluminio. La zona è abbastanza recente, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono a poca distanza, le maggiori arterie stradali Strada Statale 16 e Autostrada 14 sono vicine, il centro del capoluogo ed il lungomare di Scerne sono raggiungibili in poco tempo. In generale il fabbricato realizzato negli anni 70' abbisogna di opere di manutenzione per essere riportato all'ordinarietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato stabilmente dall'esecutato **** e rappresenta la sua unica dimora.		